PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Ottawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

AUTOMNE 2004

Marché du neuf

Les mises en chantier devraient atteindre leur deuxième niveau le plus élevé en 16 ans

Le secteur de la construction résidentielle est en plein essor depuis le début de l'année. Les bas taux hypothécaires demeurent un important moteur de la demande de logements neufs à Ottawa. La hausse des taux, qui était attendue plus tôt cette année, ne s'est produite que très récemment et a été faible; les consommateurs ont donc continué de bénéficier de coûts d'emprunts exceptionnellement bas presque jusqu'à la fin du troisième trimestre. Par conséquent, le redressement des taux hypothécaires n'aura pas de répercussions sur la demande de logements avant 2005.

Le bond réalisé par l'emploi à Ottawa au cours des cinq dernières années a lui aussi contribué à faire grimper la demande sur le marché de l'habitation. Si la croissance de l'emploi a été nulle cette année, le nombre de postes créés sur cinq ans a largement dépassé 50 000. Cette expansion du marché du travail a entraîné une forte migration vers Ottawa. Bon nombre des nouveaux arrivants ont acheté une habitation, et on peut penser que ceux qui ne l'ont pas encore fait constituent un bassin d'acheteurs éventuels. Il est probable qu'une bonne partie des consommateurs qui hésitaient à acheter décident de passer à l'action cette année avant que les taux ne montent davantage, en 2005. Beaucoup d'entre eux pourraient opter pour le marché du neuf, après s'être inspirés des logements offerts sur le marché de la revente pour déterminer les caractéristiques de l'habitation qu'ils se feront construire.

Sur le marché du neuf d'Ottawa, le nombre de permis de construire délivrés et de préventes conclues durant les neuf premiers mois de 2004 donne une idée de l'évolution future de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle. Celle-ci affiche déjà une avance de 16 % par rapport aux neuf premiers mois de 2003; il ne fait aucun doute que la construction sera plus vive cette année et que l'an dernier. Compte tenu de la forte demande et des taux hypothécaires avantageux qui seront enregistrés cette année, la SCHL a révisé ses prévisions à la hausse. Elle estime que le cumul des mises en chantier d'habitations dans la RMR d'Ottawa devrait se chiffrer à **6 900** à la fin de 2004 et atteindre ainsi son deuxième niveau le plus élevé des 16 dernières années, arrivant derrière le total de 7 796 enregistré en 2002.

Les perspectives pour 2005 demeurent favorables, même si la construction résidentielle devrait ralentir par rapport à 2004. Maintenant que les taux hypothécaires ont commencé à s'élever, la faible progression de l'emploi et le repli du bilan migratoire observés cette année se traduiront par un refroidissement de la demande l'an prochain. La SCHL prévoit donc que le nombre de mises en chantier fléchira d'environ 11 % en 2005, pour s'établir à **6 100**.

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF
1 *Les mises en chantier devraient atteindre leur deuxième niveau le plus élevé en 16 ans*

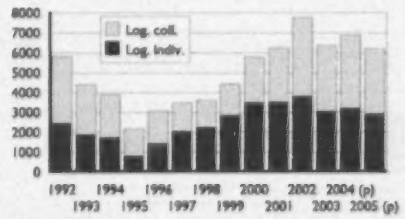
MARCHÉ DE LA REVENTE
4 *Le marché sera équilibré en 2005*

MARCHÉ LOCATIF
6 *Le taux d'inoccupation augmentera en 2004*

SURVOL DE L'ÉCONOMIE
6 *Emploi stationnaire en 2004*

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
8 *RMR d'Ottawa en 2004-2005*

Mises en chantier selon le type, Ottawa



Source : SCHL
(p) Prévisions

SCHL – Ottawa – Analyse de marché
Christian Douchant et Robin Wiebe
(613) 748-5120

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Construction de maisons individuelles plus forte que l'an dernier

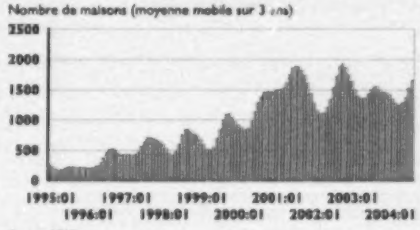
La demande de maisons individuelles neuves demeure vive malgré la hausse des prix. Les mises en chantier de ce type d'habitations ont été nombreuses durant les neuf premiers mois de 2004 : elles se sont chiffrées à 2 475, en hausse de 14 % par rapport à la même période l'an dernier. Le rythme auquel se vendent les maisons individuelles neuves porte à croire que l'activité restera vigoureuse dans ce segment du marché au cours des prochains mois. Selon les données les plus récentes, le nombre de ventes d'habitations neuves conclues entre janvier et la fin août 2004 est supérieur de 12 % à celui de la même période l'an dernier, signe que les mises en chantier de maisons individuelles cette année sont en bonne voie de dépasser celles de 2003.

Les bas taux hypothécaires continuent d'attirer sur le marché du neuf d'Ottawa un grand nombre d'acheteurs qui envisagent d'acquérir une habitation d'un cran supérieur. Même si les données de la SCHL sur les logements écoulés indiquent une modeste augmentation de la construction de maisons de plain-pied et de maisons à demi-niveaux, la majorité des habitations mises en chantier sont des maisons à deux étages.

Il n'y a pas que les bas taux hypothécaires qui favorisent la demande de maisons à deux étages, relativement chères; celle-ci tient également à la forte proportion de travailleurs à revenu élevé vivant à Ottawa. Selon les données de Statistique Canada, le revenu moyen des ménages propriétaires-occupants à Ottawa se chiffre à 94 700 $, alors que la moyenne canadienne est de 70 300 $ et la moyenne ontarienne, de 79 800 $. À cela s'ajoute la croissance vigoureuse de l'emploi observée dans la fonction publique durant les mois de janvier à septembre 2004. Dans ce secteur, où les revenus sont élevés, on compte maintenant 11 000 postes de plus qu'un an plus tôt, une expansion qui a soutenu la forte demande de maisons individuelles neuves à deux étages – plus chères que les autres types de maisons.

L'ascension des prix des habitations se poursuit

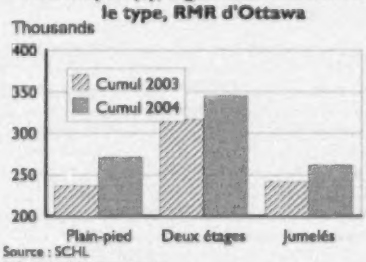
Maisons individuelles en construction RMR d'Ottawa



À Ottawa, le prix des logements neufs continue de grimper rapidement. Selon Statistique Canada, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) pour la région d'Ottawa-Gatineau s'est accru de 13 % durant la période de janvier à juillet par rapport aux mêmes mois en 2003, les composantes « maisons » et « terrains » de l'Indice ayant toutes deux enregistré une forte hausse de 6 %. Avant 2004, le taux de progression annuel de la composante « terrains » ne dépassait pas 1 %. De toute évidence, le prix des terrains prend de plus en plus d'importance dans l'évolution des prix sur le marché de l'habitation de la région, bien que les coûts de la main-d'œuvre et des matériaux interviennent pour beaucoup également. Le renchérissement des terrains s'explique souvent par la rareté de l'offre de terrains viabilisables et la demande soutenue ou croissante.

La SCHL donne une estimation des prix des habitations neuves, c'est-à-dire du prix payé lors de la toute première transaction, ou encore du prix des logements au moment de leur écoulement. Pour la période de janvier à août, on estime que le prix moyen des maisons individuelles neuves de plain-pied dans la RMR d'Ottawa a augmenté de 14 % par rapport aux mêmes mois en 2003 et qu'il est maintenant d'environ 272 000 $. Celui d'une maison individuelle neuve à deux étages s'est alourdi de 9 % durant cette période et tourne autour de 347 000 $, alors qu'il était de 320 000 $ un an plus tôt. Le prix moyen pour tous les types de jumelés – plus abordables que les maisons individuelles – s'est établi à 261 000 $ et affiche une hausse de plus de 8 % en glissement annuel.

Prix moyen ($), logements écoulés selon le type, RMR d'Ottawa



On continue de constater des écarts de prix entre les divers secteurs d'Ottawa, le prix moyen des maisons neuves à deux étages étant plus élevé dans l'ouest (notamment à Kanata, Nepean et Goulbourn) que dans l'est (Gloucester et Cumberland). En effet, pour les huit premiers mois de l'année, il était de 361 000 $ à Kanata, de 345 000 $ à Nepean et de 402 000 $ à Goulbourn, affichant des augmentations respectives de 6, 7 et 10 %. Par comparaison, le prix des maisons neuves à deux étages se situait à 320 000 $ à Cumberland et à 338 000 $ à Gloucester, en hausse de 11 % et de 8 %, respectivement. Ces écarts sont notables mais pas encore considérables. Il reste toutefois que l'achat d'une maison à deux étages demeure plus abordable dans l'est que dans l'ouest d'Ottawa.

Dans l'ensemble, le prix moyen sur le marché du neuf d'Ottawa est nettement supérieur au prix S.I.A.® moyen. En effet, les logements neufs coûtent en moyenne 34 000 $ de plus que les logements existants, ce qui incitera sans doute bon nombre d'accédants à la propriété à acheter leur maison individuelle ou leur jumelé sur le marché de la revente. En outre, le redressement prévu des taux hypothécaires fera monter les frais de possession, ce qui poussera beaucoup d'accédants vers les logements collectifs.

Forte construction de logements collectifs en 2004

Sur le marché du neuf, les consommateurs à la recherche d'une habitation abordable iront dans le segment des logements collectifs. Les prix étant élevés à Ottawa, il n'est pas rare que les acheteurs envisagent d'autres options, comme les maisons en rangée, les jumelés et les copropriétés.

Cette année, il s'est construit plus de logements collectifs que de maisons individuelles, et la majorité des habitations collectives commencées étaient des maisons en rangée en propriété absolue.

En 2003, ces dernières étaient au nombre de 2 241, en hausse de 13 % par rapport à 2002, et elles représentaient environ 64 % des mises en chantier de logements collectifs. Jusqu'à présent en 2004, les mises en chantier de maisons en rangée sont de 4 % plus nombreuses qu'à la même période en 2003, et elles contribuent pour 58 % des collectifs commencés . Cette année et l'an prochain, les maisons en rangée continueront de constituer une forte proportion des logements collectifs mis en chantier.

La construction d'appartements aussi a beaucoup progressé par rapport à l'an dernier : 907 logements de ce type ont été commencés durant les neuf premiers mois de l'année, soit au moins 63 % de plus qu'à la même période en 2003. La majorité de ces appartements sont des copropriétés. Dans le segment des jumelés, on compte 258 mises en chantier jusqu'à présent en 2004, c'est-à-dire 10 % de plus qu'un an plus tôt.

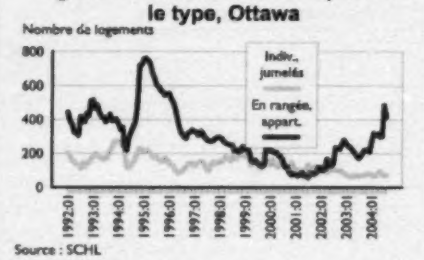
Au total, 2 943 logements collectifs ont été commencés à Ottawa depuis le début de l'année, soit 18 % de plus qu'entre janvier et la fin septembre 20003. Si ce rythme se maintient, la construction de collectifs sera plus forte que celle de maisons individuelles pour la troisième année consécutive à Ottawa. Le nombre de collectifs prévendus aussi a grimpé par rapport à l'an dernier. Selon les données du Groupe de recherche corporatif, les ventes de logements collectifs situés dans des immeubles de faible hauteur (ensembles de maisons en rangée ou de copropriétés, par exemple) ont augmenté de plus de 28 % durant les mois de janvier à août par rapport à la même période l'an dernier. Cela indique non seulement que la construction de collectifs s'annonce vigoureuse, mais aussi que ce segment du marché de l'habitation d'Ottawa continuera de se démarquer. La SCHL prévoit que la demande de logements collectifs situés dans des ensembles de faible hauteur fera monter les mises en chantier de collectifs à environ **3 700** cette année. Compte tenu de la progression soutenue des prix attendue l'an prochain, le segment abordable que constituent les logements collectifs demeurera robuste, même s'il verra ses mises en chantier descendre à environ **3 300** en 2005.

Offre : situation ambivalente

Pour ce qui est de l'offre, on constate que la demande actuelle est en grande partie satisfaite au moyen de mises en chantier de maisons individuelles. Le nombre de logements non écoulés est exceptionnellement bas et porte à croire que les maisons se vendent rapidement. En fait, il laisse entrevoir que le rythme de la construction se maintiendra durant une bonne partie de 2005 pour répondre à la demande et remplir les commandes qui ont été passées en 2004.

Dans les segments des maisons en rangée et des appartements, on s'inquiète du fait que le nombre de logements achevés et non écoulés continue de croître; il se situe en ce moment autour de 400. Il ne faut pas oublier toutefois que les chiffres

Logements achevés et inoccupés selon le type, Ottawa



Source : SCHL

sur l'écoulement des logements collectifs sont difficiles à établir à cause des grandes variations observées sur ce marché; il arrive en effet que, durant de courtes périodes, il y ait un nombre élevé de logements non écoulés ou de logements écoulés. Néanmoins, la tendance actuelle montre que l'écoulement des logements collectifs se fait plus lentement qu'au cours des dernières années. ❖

Le coût des terrains et des matériaux fait monter le prix des maisons neuves

Après avoir été stable pendant les années 1990, le prix moyen des maisons individuelles neuves a, selon les estimations de la SCHL, augmenté d'au moins 9 % à Ottawa durant chacune des quatre dernières années et a progressé de 11 % en 2004 par rapport aux mois de janvier à juin 2003. Le prix moyen cette année se situe à 331 200 $; il est supérieur de plus de 100 000 $ au prix moyen de 202 870 $ enregistré durant les années 1990.

Coût des facteurs de production : nuances

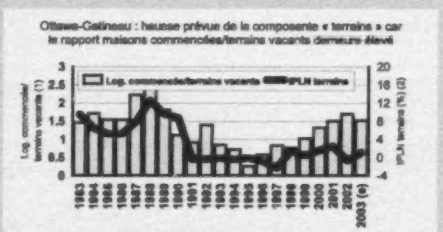
Au Canada, la vigueur soutenue de la construction commence à faire monter le coût des facteurs de production. Par exemple, l'indice de Statistique Canada mesurant le coût du bois d'œuvre résineux et des attaches s'est accru de 20 % cette année par rapport aux mois de janvier à juin 2003, après avoir été stable ou en baisse durant quatre ans. Deux autres indices semblables augmentent également, mais dans une moindre mesure, c'est-à-dire ceux du béton prêt à l'emploi et du bardage métallique, qui affichent tout de même leur plus fort taux de progression en près de trois ans.

En revanche, les indices produits par Statistique Canada pour les salaires conventionnels des travailleurs de la construction montrent que les pressions exercées par le coût de la main-d'œuvre sont ténues. L'indice composite de ces salaires en Ontario a progressé de 2,5 % ou moins par année entre 2000 et 2003 et de seulement 1,4 % durant la période de janvier à juin 2004 par rapport aux mêmes mois en 2003.

La forte hausse des prix à Ottawa ne semble pas être causée par un déplacement de la demande vers les maisons individuelles de prix plus élevé. La proportion de maisons à deux étages (le plus cher des quatre types de maisons individuelles dénombrées par la SCHL à Ottawa) est demeurée dans les 70 % depuis 2000 et est restée plutôt stable cette année. De plus, la SCHL estime que le prix moyen des quatre types de maisons individuelles affiche une forte croissance depuis trois ans. En 2004, le prix moyen des maisons à deux étages s'est élevé de 9 % en glissement annuel, après avoir affiché une hausse annuelle de 12-13 % en 2001, 2002 et 2003.

Le prix des terrains a toujours eu une forte incidence sur le prix des logements neufs. La composante « terrains » de l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada s'est accrue de 4,7 % cette année, après avoir été plutôt immobile en 2002 et 2003. Il semble que le prix des terrains continuera de monter. Le rapport entre le nombre annuel de mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR d'Ottawa et la superficie en hectares des terrains résidentiels libres dans la ville d'Ottawa a touché en 2002 son point le plus élevé en 13 ans, selon les données de la Ville sur la disponibilité des terrains.

Ottawa-Gatineau : hausse prévue de la composante « terrains » car le rapport maisons commencées/terrains vacants demeure élevé



(1) Log. commencés (RMR d'Ottawa)/superficie terrains résid. vacants (ha, nouv. ville d'Ottawa)
(2) Variation annuelle, composante « terrains », IPLN Ottawa-Gatineau
Sources : Ville d'Ottawa; Statistique Canada

Marché de la revente

Le marché sera équilibré en 2005

Le marché de la revente d'Ottawa est en pleine effervescence depuis maintenant plus de six ans. En effet, l'essor du marché de l'emploi et les bas taux d'intérêt ont alimenté la demande de logements comme jamais auparavant dans cette ville. Le prix moyen nominal des logements a grimpé à un niveau astronomique sans pareil, passant de 150 000 $, en 1999, à 237 000 $, jusqu'à présent en 2004. Au cours des cinq dernières années, les ventes S.I.A.® ont dépassé 10 000 – du jamais vu dans la RMR d'Ottawa – signe de la façon dont ce marché particulier a évolué. Depuis 2002, il se vend plus de 12 000 habitations chaque année, et 2004 ne fera pas exception. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé (mesure de la demande par rapport à l'offre) se situait autour de 55 % en septembre et indiquait donc que le marché d'Ottawa continuait d'être favorable aux vendeurs. Cependant, la revente constitue la plus grosse composante du marché de l'habitation, si bien que tout changement de conjoncture se manifestera d'abord sur ce marché, et éventuellement sur celui du neuf.

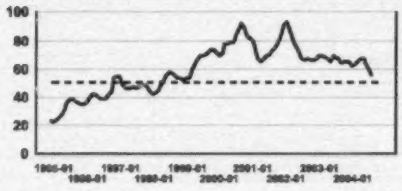
Alors, comment se portera le marché de la revente en 2005? La croissance de l'emploi a été forte ces cinq dernières années, mais plutôt morne en 2004 malgré les gains considérables observés dans le secteur public. Les taux hypothécaires, bien qu'ils soient encore bas en comparaison des normes historiques, ont maintenant commencé à remonter et poursuivront probablement leur ascension l'an prochain. Ottawa continue d'afficher un solde migratoire positif, mais le nombre annuel d'arrivants y est inférieur aux niveaux atteints récemment. En outre, l'offre sur ce marché a changé, le volume d'inscriptions ayant beaucoup augmenté; par rapport à l'an dernier, le nombre d'inscriptions a bondi de 13 %, tandis que les ventes S.I.A.® se sont accrues de 8 %. Tous ces facteurs réunis tracent le portrait d'un marché qui connaîtra sans doute une croissance moins forte avec le temps.

Ces facteurs n'annoncent aucunement un ralentissement complet, loin de là. Le marché bénéficiera encore de certains stimulants. En effet, si l'emploi croît rapidement dans le secteur public conformément aux prévisions, la demande de logements restera vive durant l'année à venir. De plus, les taux hypothécaires ne devraient progresser que légèrement, ce qui ne refroidira nullement le marché. Ce dernier devrait retrouver un rythme plus soutenable, la demande demeurant forte devant un nombre d'inscriptions en hausse. Par conséquent, on peut s'attendre à un marché équilibré en 2005 et à un affaiblissement de la croissance des prix.

La SCHL prévoit que les ventes se chiffreront à **13 600 cette année** et qu'elles seront donc de 5 % plus nombreuses qu'en 2003. Les données cumulatives de l'année en témoignent déjà : au 30 septembre, le cumul annuel dépassait déjà de 5 % celui enregistré un an plus tôt. En **2005**, sous l'effet du repli du marché, les ventes devraient fléchir de 6 % pour se fixer à environ **12 800**. Quant aux prix, leur taux d'accroissement a déjà diminué en regard de l'an dernier. En 2003, le prix S.I.A.® moyen des habitations avait grimpé de plus de 9 % par rapport à 2002 pour atteindre 219 713 $; pour la période allant de janvier à août, il s'établit à 236 673 $, ce qui représente une hausse de 8 % en glissement annuel. On peut s'attendre à ce que le prix S.I.A.® moyen à Ottawa se hisse à **238 000 $** à la fin de 2004. Le taux de croissance des prix devrait baisser à mesure que le marché s'essoufflera. On prévoit que le prix moyen s'élèvera de 6 % en **2005** pour se situer à **252 000 $**. Dans l'ensemble, le marché sera plus équilibré en 2005, mais les prix continueront d'augmenter dans des proportions d'au moins deux fois supérieures au taux d'inflation.

Le marché se rééquilibre

Rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé (%), Ottawa



Source : ACI

Évolution des prix selon le type d'habitation

En examinant de plus près le marché de la revente d'Ottawa, on constate par rapport à l'an dernier un accroissement des ventes dans toutes les grandes catégories de logements. De janvier à septembre, 3 274 maisons individuelles à deux étages ont changé de propriétaire, soit 9 % de plus qu'à pareille période en 2003. Les ventes de maisons de plain-pied ont aussi augmenté, mais d'un

Notre rapport le plus en demande demeure la MEILLEURE façon de vous tenir au courant.

ACTUALITÉS HABITATION

vous fournit **CHAQUE MOIS** les analyses les plus récentes et des données pertinentes sur les marchés du neuf et de la revente d'Ottawa. Soyez au fait du marché. *Abonnez-vous dès aujourd'hui!*

1 800 493-0059

COURTIERS

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de notre MINI-GUIDE : LES GRANDES LIGNES DE L'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE POUR PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT

veuillez communiquer avec Raymond Gagné, au

peu moins de 5 %, pour atteindre 1 737; celles de maisons de style ranch ont diminué. Pour ce qui est des prix, les maisons à deux étages se vendent en moyenne 293 445 $ depuis janvier selon les données du S.I.A.®, ce qui représente un bond de 7,4 % d'une année à l'autre. Le prix moyen des maisons de plain-pied a augmenté de 8 %, et celui des maisons à étage mansardé, de 12 %, pour se chiffrer respectivement à 229 500 et 184 900 $. Par rapport aux huit premiers mois de 2003, le prix moyen des maisons à trois étages a subi une poussée de 8 % et s'élève donc à 477 900 $ pour la période allant de janvier à août.

Deux types d'acheteurs sont encore actifs à Ottawa. Pendant que les accédants à la propriété achètent des maisons de plain-pied ou des types de maisons individuelles bon marché, faisant ainsi monter les prix, les propriétaires souhaitant s'offrir un logement d'un cran supérieur continuent eux aussi de passer à l'action, car les ventes de maisons à deux ou trois étages demeurent nombreuses, et les hausses de prix, largement supérieures à ce qu'elles étaient voilà un an.

Fait intéressant, les ventes de maisons en rangée ne dépassent que de 2 % celles conclues l'an dernier. Il s'est vendu 1 240 maisons en rangée à deux étages jusqu'à présent cette année, soit une progression de moins de 1 % sur un an. L'augmentation est inférieure à 3 % dans le cas des jumelés. Par ailleurs, le prix moyen des maisons en rangée, tous types confondus, se situe à 210 750 $ et affiche un gain de 7 %. De janvier à septembre, les maisons en rangée à deux étages se sont vendues en moyenne 201 945 $, et celles à trois étages, 279 600 $, ce qui représente des ascensions respectives de plus de 5 % et de 10 %. Enfin, le prix moyen des jumelés a grimpé de 9 % pour atteindre 227 400 $.

Bien que l'appréciation des logements soit encore saine du côté des maisons en rangée et des jumelés – relativement abordables –, le ralentissement des ventes porte à croire que les accédants à la propriété pourraient se faire de plus en plus rares.

Quant au segment des habitations en propriété absolue (qui comprend les maisons individuelles, jumelées ou en rangée occupées par leur propriétaire), il continue de bien se porter : les ventes et la croissance des prix sont fortes. Le rapport entre les ventes (demande) et les nouvelles inscriptions (offre) révèle que ce segment du marché peut encore être qualifié de favorable aux vendeurs. Cependant, cet indicateur suit une tendance à la baisse depuis quelque temps et, en septembre, il était de 55 %. Un rapport supérieur à 50 % à Ottawa dénote un marché qui favorise les vendeurs. À mesure que les inscriptions continueront de se multiplier et que les ventes commenceront à se raréfier l'an prochain, le segment des logements en propriété absolue devrait devenir équilibré d'ici la fin de 2004 et le rester en 2005.

Copropriétés : prix en hausse, ventes stationnaires

Le nombre de ventes de copropriétés existantes a été moins que spectaculaire cette année, le cumul annuel dépassant de moins de 2 % seulement le résultat correspondant de 2003. Cette situation s'explique principalement par la différence frappante de performances entre le segment des appartements et celui des maisons en rangée. Les ventes de copropriétés en rangée sont nombreuses cette année; de janvier à septembre, il s'en est conclu 1 607, ce qui représente une amélioration de plus de 3 %. Par comparaison, les ventes d'appartements en copropriété sont demeurées stationnaires, ayant atteint 947 au 30 septembre.

Étant donné la stabilité des ventes d'appartements en copropriété, le prix S.I.A.® moyen de ces habitations s'est

accru modestement jusqu'à présent en 2004. De janvier à septembre, les appartements en copropriété se sont vendus en moyenne 187 000 $, comparativement à 179 000 $ un an plus tôt – une augmentation de plus de 4 %. Quant au prix moyen des copropriétés en rangée, il s'est alourdi d'environ 7 % pour s'établir à 161 600 $ pendant les neuf premiers mois de l'année. Dans l'ensemble, le prix moyen des copropriétés à Ottawa a crû d'un peu plus de 5 % cette année. Depuis trois ans, sur le marché de l'existant, c'est dans le segment des copropriétés que le prix moyen montait le plus rapidement. L'an dernier même, la progression y avait été de 11 %, contre 8 % dans le segment des logements en propriété absolue. En 2004, on a observé un revirement de la tendance : les prix des copropriétés croissent maintenant moins vigoureusement que ceux des habitations en propriété absolue à Ottawa.

À 56 %, le rapport ventes-nouvelles inscriptions des copropriétés indique que ce segment demeure favorable aux vendeurs. Cependant, le nombre de nouvelles inscriptions est en hausse de plus de 18 % pour la période allant de janvier à septembre, tout comme dans le cas des habitations en propriété absolue. Cette expansion de l'offre est absorbée en partie par une avancée de seulement 2 % des ventes. On peut donc s'attendre à ce que le segment des copropriétés retrouve son équilibre d'ici la fin de l'année, si la tendance actuelle se maintient. Le taux de croissance des prix sera élevé cette année, mais, selon toutes vraisemblances, plus faible l'an prochain et probablement même légèrement supérieur au taux d'inflation. ❖

La croissance de l'emploi et l'activité économique à Ottawa sont fortes

Marché locatif

Le taux d'inoccupation augmentera en 2004

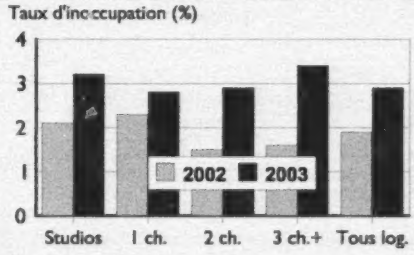
Il se peut que les bas taux d'intérêt aient grandement contribué à soutenir la demande de logements ces dernières années, mais leur effet sur le marché locatif a été tout autre. De plus, bien des ménages locataires ont accédé à la propriété. Résultat : un certain nombre de logements se sont libérés sans trouver preneur, ce qui a fait croître le taux d'inoccupation à Ottawa. Selon les données de la plus récente enquête de la SCHL sur les logements locatifs, réalisée en 2003, la proportion de logements vacants à Ottawa a augmenté de un point de pourcentage, passant de 1,9 %, en 2002, à 2,9 %, l'année suivante. En fait, des tendances analogues ont été observées dans le reste de la province et même du pays, la plupart des grandes RMR ayant enregistré des hausses directement attribuables à la faiblesse des taux hypothécaires.

Certes, de multiples ménages locataires ont accédé à la propriété, mais les résultats de notre enquête semblent indiquer plus précisément que de nombreux ménages familiaux, en particulier, ont quitté le marché locatif. À l'examen des taux d'inoccupation des logements selon le nombre de chambres à Ottawa, on constate que les proportions d'appartements vacants de deux chambres et de trois chambres ou plus ont progressé plus fortement que celle d'appartements inoccupés de une chambre. La plupart des ménages familiaux occuperaient des unités de deux chambres ou plus, ce qui peut expliquer pourquoi ce sont les taux d'inoccupation correspondants qui ont monté en flèche.

Pour ce qui concerne l'offre, les bas taux d'inoccupation des années passées ont incité bon nombre de promoteurs à bâtir des logements locatifs. En 2001 et en 2002, le nombre de mises en chantier de logements locatifs s'est accru, après quoi il a diminué en 2003 ainsi que jusqu'à présent en 2004. Ces variations montrent que l'industrie a réagi au relèvement des taux d'inoccupation en réduisant la production. Malgré cela, ce développement du parc locatif fera probablement croître davantage la proportion de logements vacants pour l'année 2004. De plus, la construction accrue de copropriétés a créé une offre supplémentaire indirecte de logements locatifs, car un grand nombre de ces habitations sont offertes en location par leurs propriétaires, qui en font alors un instrument de placement.

Le rapport inverse entre les taux d'intérêt et les taux d'inoccupation va de soi. Puisque les taux hypothécaires n'ont commencé à augmenter que récemment, leur effet sur le marché locatif ne sera pas immédiat. On peut donc s'attendre à ce que la proportion de logements vacants à Ottawa monte à **3,5 % en 2004**. Ainsi, le marché sera nettement favorable aux locataires, et les propriétaires-bailleurs seront contraints de continuer à faire des offres incitatives pour arriver à louer leurs logements. Par conséquent, les loyers ne devraient subir aucune variation cette année. On peut s'attendre à ce que le loyer moyen des logements de deux chambres à Ottawa reste à peu près inchangé en 2004. Il devrait s'établir autour de **932 $.** ❖

Taux d'inoccupation des logements selon le nombre de chambres – Ottawa



Source : SCHL

Survol de l'économie

Emploi stationnaire en 2004

depuis cinq ans; de 1999 à 2003, il s'est créé plus de 50 000 emplois. Cette conjoncture a attiré beaucoup de migrants dans la ville. Selon les résultats du Recensement de 2001, la région d'Ottawa-Gatineau comptait environ 1,1 million d'habitants, dont plus de 860 000 dans sa partie ontarienne.

Bien que les perspectives économiques d'Ottawa pour 2004 demeurent favorables, elles ne cadreront pas avec la conjoncture observée depuis cinq ans. Le marché de l'emploi a été relativement stationnaire cette année. De janvier à septembre, le nombre estimatif d'emplois est resté plutôt inchangé. Il s'est situé à 467 000, ce qui représente une hausse de moins de 1 % – soit d'environ 2 600 emplois – par rapport à la même période en 2003. Comme il reste seulement trois mois avant la fin de l'année, on s'attend à ce que l'actuelle cadence de cette croissance marginale se maintienne. Selon un rapport publié récemment par les Services de personnel Manpower, les perspectives d'emploi pour la fin de l'année sont peu reluisantes : seulement 17 % des employeurs de la région envisagent d'embaucher du personnel au quatrième trimestre, et 10 % prévoient abolir des postes. Par surcroît, Nortel Networks aurait l'intention d'éliminer quelque 3 000 emplois dans ses bureaux à travers le monde, dont environ 750 de haute technologie à Ottawa. Par ailleurs, le nombre de transactions d'investissement de capital de risque dans le secteur des technologies de pointe à Ottawa s'est fait moins que prometteur en 2004. En effet, selon un rapport de l'Ottawa Capital Network, les données cumulatives de l'année accusent une baisse par rapport à celles de l'an dernier pour la période correspondante. Il se pourrait donc que la reprise attendue en 2004 dans le secteur des hautes technologies ne se produise pas d'ici peu. En revanche, Nortel continue d'annoncer de nouveaux contrats, et le nombre d'emplois manufacturiers en

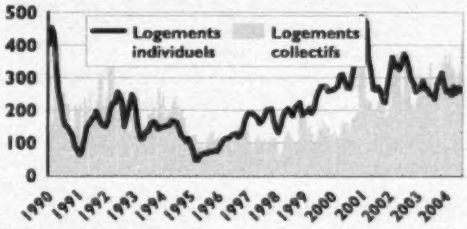
informatique et en électronique est plus élevé qu'en 2003.

L'expansion des effectifs dans le secteur public en 2004 représente une importante éclaircie dans le ciel plutôt maussade de l'économie. D'après les données sur l'emploi que diffuse Statistique Canada, le nombre moyen de personnes occupées dans ce secteur à Ottawa atteint presque la barre des 100 000 jusqu'à présent cette année – une avance de plus de 13 % en glissement annuel. Puisque le nombre total de personnes occupées à Ottawa s'élève à 467 000, près de un travailleur sur cinq a pour employeur une administration publique. Ce qu'il y a de réjouissant pour le marché de l'habitation, c'est que la plupart de ces fonctionnaires gagnent un salaire relativement élevé; ils contribueront beaucoup à soutenir la demande jusqu'en 2005. Selon Statistique Canada, la rémunération hebdomadaire moyenne dans le secteur public a augmenté de 4 % aux trois premiers trimestres de 2004, et son montant nominal se situe à 1 121 $. Compte tenu de la piètre performance globale du marché de l'emploi, l'accroissement des effectifs dans le secteur public est une bonne chose pour le marché de l'habitation.

Dans l'ensemble, le portrait économique d'Ottawa comporte plusieurs contrastes, et on ne peut entretenir beaucoup d'attentes au chapitre de l'emploi d'ici la fin de 2004 et au début de 2005. Bien que la croissance de l'emploi dans le secteur public ait été forte cette année, le gouvernement fédéral a révélé ses intentions de réduire les coûts dans la fonction publique pour aider à soutenir de nouveaux engagements financiers en santé, en affaires municipales et en aide à l'enfance, au moyen de mesures visant à accroître l'efficacité des opérations. Cependant, on ne saura que dans les prochains mois à quel point ces mesures auront une incidence sur l'emploi dans le secteur public, si le gouvernement minoritaire en place survit. Pour l'instant, la progression de l'emploi dans ce secteur est jugée très bénéfique pour le marché de l'habitation.

Les intentions de construction sont fortes

Nombre de permis de bâtir – DD*, RMR d'Ottawa



Logements collectifs : appartements, maisons en rangée et jumelés
Source : Statistique Canada
* DD : données désaisonnalisées – moyenne mobile de trois mois

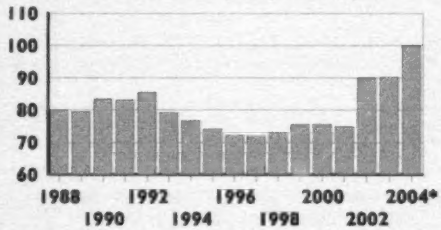
D'autres secteurs connaissent des améliorations depuis un an, notamment celui de la fabrication. De janvier à septembre, il s'est créé plus de 7 000 emplois dans le secteur manufacturier, ce qui représente une croissance de 27 % par rapport à la même période l'an dernier. À noter toutefois que les postes manufacturiers liés aux technologies de pointe restent moins nombreux qu'il y a un an. En revanche, il semble y avoir une augmentation des niveaux d'emplois dans ce secteur, signe possible d'une reprise. Le secteur de la finance, des assurances, de l'immobilier et de la location a aussi enregistré des gains, tout comme celui du commerce de détail.

Dans le secteur de la construction, il y a eu perte d'environ 4 000 emplois aux trois premiers trimestres de l'année par rapport à la période correspondante de 2003. Le nombre moyen d'emplois entre janvier et septembre a fléchi dans un autre secteur, soit celui des services; il s'est replié d'environ 9 %, ce qui représente quelque 19 000 postes. Le résultat net des pertes d'emplois dans le secteur des services et celui de la construction conjuguées aux gains observés dans le secteur des administrations publiques expliquent pourquoi la croissance de l'emploi a été assez stationnaire cette année.

Le nombre actuel de permis de bâtir émis semble indiquer que l'activité dans le secteur de la construction résidentielle sera intense jusqu'en 2005. Les permis délivrés pour la construction de maisons individuelles et de logements collectifs sont plus nombreux que l'an dernier. Toutefois, la valeur totale des projets non résidentiels autorisés est en baisse pour la période allant de janvier à août, ce qui laisse entrevoir pour cette année une diminution des travaux de grande envergure. En revanche, la modernisation attendue de l'Hôpital Royal d'Ottawa et l'expansion du campus de l'Université Carleton devraient relancer la construction dans le secteur non résidentiel cette année. Par conséquent, la stabilité de la production dans le secteur de l'habitation et la reprise prévue en 2005 dans celui de la construction non résidentielle feront probablement croître le nombre d'emplois dans ces domaines. ❖

Niveaux d'emploi dans le secteur public à Ottawa

Nombre de personnes occupées (en milliers)



* Moyenne pour la période allant de janvier à septembre
Source : Statistique Canada

Perspectives d'évolution des taux hypothécaires

Les taux hypothécaires resteront bas en comparaison des normes historiques. Les taux affichés des prêts hypothécaires fermés de un, trois et cinq ans devraient rester à peu près inchangés ou ne monter que légèrement d'ici la fin de 2004, ayant déjà suivi le mouvement ascendant des rendements obligataires au printemps. On prévoit que les taux hypothécaires augmenteront d'entre 50 et 100 points de base l'an prochain, pour se situer respectivement entre 4,75 et 6,00 %, entre 5,75 et 6,75 %, et entre 6,25 et 7,50 %.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR d'Ottawa – Automne 2004

	2001	2002	2003	Var. en %	2004P	Var. en %	2005P	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE								
Ventes S.I.A.®	12 240	12 894	12 877	-0,1	13 600	5,6	12 800	-5,9
Prix S.I.A.® moyen, tous log. confondus	175 972 $	200 711 $	219 713 $	9,5	238 000 $	8,3	253 000 $	6,3
Prix S.I.A.® moyen, log. propr. absolue	191 763 $	216 319 $	232 922 $	7,7	254 000 $	9,0	270 500 $	6,5
Prix S.I.A.® moyen, log. en copropriété	124 087 $	146 755 $	164 590 $	12,2	174 000 $	5,7	180 000 $	3,4
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	0,71	0,72	0,65	-	0,55	-	0,50	-
MISES EN CHANTIER								
Tous logements confondus	6 251	7 796	6 381	-18,2	6 900	8,1	6 200	-10,1
Logements individuels	3 502	3 807	3 055	-19,8	3 200	4,7	2 900	-9,4
Logements jumelés	336	316	357	13,0	400	12,0	300	-25,0
Logements en rangée	1 738	1 972	2 241	13,6	2 150	-4,1	2 100	-2,3
Appartements (tous types)	675	1 701	728	-57,2	1 150	58,0	900	-21,7
Appartements en copropriété	*285*	*747*	*197*	*-73,6*	*1000*	*407,6*	*740*	*-26,0*
Appartements locatifs	*341*	*924*	*511*	*-44,7*	*100*	*-80,4*	*100*	*0,0*
Autres	*49*	*30*	*20*	*-33,3*	*50*	*150,0*	*60*	*20,0*
Prix médian, logements individuels	244 400 $	268 385 $	291 304 $	9,8	315 000 $	8,1	333 500 $	5,9
MARCHÉ LOCATIF								
Taux d'inoccupation (octobre)	0,8	1,9	2,9	-	3,5	-	3,0	-
Loyer moyen (log. de deux chambres)	914 $	932 $	933 $	2,0	933 $	-	932 $	-0,1
SURVOL DE L'ÉCONOMIE								
Personnes occupées	441 800	441 900	464 500	5,1	467 000	0,5	471 000	0,9
Croissance de l'emploi	s.o.	100	464 500	-	2 500	-	4 000	-
Solde migratoire	11 402	3 809	1 590	-58,3	1 000	-37,1	500	-50,0

Sources : chambre immobilière d'Ottawa; Groupe de recherche corporative; Statistique Canada; Développement des ressources humaines Canada. Société canadienne d'hypothèques et de logement

La chambre immobilière d'Ottawa est une association professionnelle regroupant 1 400 représentants commerciaux et courtiers immobiliers dans la région d'Ottawa. L'adresse de son site Web est www.ottawarealestate.org

S.I.A.® (Service inter-agences®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

P = prévisions de la SCHL